

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 06/2022/DS-PT

Ngày 25 - 02 - 2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

*Các Thẩm phán:*

Bà Trịnh Thị Thu Lan

Ông Trần Mười

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Thanh Tân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:** Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 861/TB-TA ngày 21/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 09/2022/QĐ-PT ngày 20/01/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Hồng Ph, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 8 phường Q, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

**2. Bị đơn:** Bà Đặng Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm 3, thôn A, xã Ng, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Tịch lộ 1, xã Ng, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo pháp luật:* Chủ tịch UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh Tr, sinh năm 1984 - Cán bộ Tư pháp UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (Văn bản ủy quyền không đề ngày tháng năm)

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1927;
- Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1976;
- Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1965;
- Bà Võ Thị T1, sinh năm 1970;
- Anh Nguyễn Thanh D, sinh năm 1992;
- Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã Ng, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 517 đường Nguyễn Chí Th, kh, thị trấn Tr, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh L2, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 5, khu vực 5, phường Tr, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Anh Đinh Văn D1, sinh năm 1981;
- Chị Đinh Thị Kim M, sinh năm 1986;
- Chị Đinh Thị Kim H2, sinh năm 1989;
- Anh Đinh Trung K, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã Ng, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người kháng cáo:* Ông Hồ Ngọc Ph1 (là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) và bà Đỗ Thị L (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

Bà Th, bà H, anh D1, ông T, bà L có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2020, các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hồng Ph và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn là con gái của ông Nguyễn T3 (chết năm 2009) và bà Đỗ Thị L. Ông Nguyễn T3 và bà Đỗ Thị L có 05 người con gồm: Nguyễn Ngọc L2, Nguyễn Thị Hồng Ph, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thành T và Nguyễn Thị Quỳnh L2.

Năm 2001, UBND huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ bà Đỗ Thị L đối với 05 thửa đất, tổng diện tích các thửa đất được cấp là 3.306m<sup>2</sup>. Trong các thửa đất được cấp, có thửa đất số 07, tờ bản đồ 16, loại đất lúa, diện tích 1440m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa (sau đây

gọi tắt là thửa đất số 07). Nguồn gốc của thửa đất số 07 là do Nhà nước cân đối giao cho hộ gia đình ông T3, bà L theo Nghị định số 64-CP năm 1993 của Chính phủ. Căn cứ vào sổ hộ khẩu gia đình của hộ ông Nguyễn T3 (số HSHK 436), tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, hộ bà Đỗ Thị L có 08 nhân khẩu: Ông Nguyễn T3 (chủ hộ), bà Đỗ Thị L và các con, cháu của bà Đỗ Thị L.

Ngày 25/7/2012, bà Đỗ Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 07 cho bà Đặng Thị H với giá chuyển nhượng là 105.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 12.500.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được UBND xã Nghĩa Kỳ chứng thực số 133, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 13/8/2012, bà Đặng Thị H được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 07.

Năm 2018, bà Đặng Thị H đổ đất trên thửa đất số 07 thì bà Đỗ Thị L ra ngăn cản, hai bên phát sinh tranh chấp. Theo nguyên đơn, việc bà Đỗ Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 tại thửa đất số 07 cho bà Đặng Thị H là không đúng pháp luật vì: Thửa đất số 07 được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đỗ Thị L nên có quyền lợi của ông Nguyễn T3 và các con của ông Nguyễn T3 và bà Đỗ Thị L là các đồng thừa kế. Về thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 là không đúng theo quy định của pháp luật, không có chữ ký của người làm chứng tại hợp đồng, UBND xã Nghĩa Kỳ không kiểm tra giấy tờ khi chứng thực, không xác định nhân thân và tài sản khi bà Đỗ Thị L thực hiện giao dịch. UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ cho bà Đặng Thị H là không đúng về quy trình xét, cấp GCNQSDĐ cho công dân.

Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị H Ph yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyên nhượng là bà Đỗ Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị H đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup>, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi do UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa chứng thực ngày 25/7/2012 là vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà H trả lại thửa đất cho gia đình nguyên đơn và thu dọn số đất đã đổ trên thửa đất (khoảng 50m<sup>3</sup>) hoặc nguyên đơn sẽ hoàn trả lại bằng tiền giá trị đất đã đổ cho bà H. Gia đình nguyên đơn đã bàn bạc và thống nhất hoàn trả lại cho bà H giá trị thửa đất là 300.000.000 đồng và chi phí, công sức đổ đất là 45.000.000 đồng.

*\* Tại bản trình bày ý kiến ngày 17/8/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Đặng Thị H trình bày:*

Bà làm nghề mua bán lúa và các loại thuốc trừ sâu, nhiều lần bà L có nhờ bà tìm giúp người mua thửa đất số 07 vì bà L nói đã già yếu, chồng đã chết, phần các con của bà L đã lớn và có cuộc sống riêng nên bà L không thể canh tác và sử dụng thửa đất được nữa và muốn chuyển nhượng thửa đất để lấy tiền cho các con mỗi đứa một ít. Do không tìm được người mua vì là chỗ thân thiết, tình làng nghĩa xóm muốn giúp bà L trong những lúc khó khăn nên bà đã bàn bạc với chồng là ông Đinh Văn Đông (chết năm 2016) thống nhất mua thửa đất trên của bà Đỗ Thị L.

Ngày 19/01/2012, bà L và con trai là ông Nguyễn Thành T cùng với bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa bằng giấy viết tay. Hai bên đã thống nhất giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 100.000.000 đồng, bà đã giao trước cho bà L 95.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng khi nào hoàn tất thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà giao đủ số tiền còn lại.

Ngày 24/7/2012, bà L viết giấy cam kết chuyển nhượng đất lúa và có đơn xin xác nhận về việc chuyển nhượng thửa đất số 07 cho bà. Giấy cam kết và đơn xin xác nhận của bà Đỗ Thị L đều được UBND xã Nghĩa Kỳ xác nhận. Tại giấy cam kết và chuyển nhượng đất lúa, bà L đã cam kết như sau: Giá chuyển nhượng thửa đất là 105.000.000 đồng và bà Đỗ Thị L đã nhận đủ số tiền 105.000.000 đồng và cam kết sẽ không đòi hỏi đất ruộng lúa để canh tác.

Sau khi bà giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 105.000.000 đồng (là tài sản chung của bà và chồng là ông Đinh Văn Đông) cho bà Đỗ Thị L, ngày 25/7/2012, tại UBND xã Nghĩa Kỳ, bà Đỗ Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 07 cho bà. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 hai bên đã thỏa thuận ghi: Giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 12.500.000 đồng nhằm để giảm thuế khi làm hồ sơ chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên đã được UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, chứng thực tại số 133, quyển sổ 01TP/CC-SCT/HĐGD.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã làm thủ tục xin được cấp GCNQSDĐ. Ngày 13/8/2012, UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 07 cho bà. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà đã tiến hành canh tác, quản lý, sử dụng thửa đất trên mà không có ai tranh chấp, đồng thời bà đã cho vài hộ dân khác thuê một phần diện tích của thửa đất để trồng cỏ voi nuôi bò.

Năm 2018, khi có dự án đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi đi ngang qua thửa đất, bà đã có đơn gửi đến UBND xã Nghĩa Kỳ và Ban Nông nghiệp Hợp tác xã Nghĩa Kỳ Đông xin được đổ đất vào thửa đất lúa để cải tạo đất trồng hoa màu. Khi được chính quyền địa phương chấp thuận, bà đã đổ khoảng 100 xe đất, trị giá 45.000.000 đồng trên thửa đất thì bà Đỗ Thị L đến ngăn cản.

Việc bà Đỗ Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ 16 diện tích 1440m<sup>2</sup>, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa cho bà vào ngày 25/7/2012 là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ, thửa đất số 07 đã được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị L ngày 24/12/2001 nên bà L được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 giữa bà Đỗ Thị L và bà đã được UBND xã Nghĩa Kỳ chứng thực tại số 133, quyển sổ 01/TP/CC-SCT/HĐGD. Ngày 13/8/2012, bà được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ. Việc bà Đỗ Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thì các con của bà L biết và cũng được bà L cho tiền từ việc chuyển nhượng thửa đất, mỗi đứa con một ít tiền (lời khai này chính bà Đỗ Thị L đã nói với bà tại nhà của bà sau khi chuyển nhượng thửa đất cho bà). Bà đã giao đủ tiền 105.000.000 đồng cho

bà Đỗ Thị L và đã nhận đất để quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến năm 2018 không có ai tranh chấp, nay gia đình bà đang canh tác trồng mì trên đất.

Vì vậy, việc bà Nguyễn Thị H Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Đỗ Thị L là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ph. Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên vô hiệu bà có nguyện vọng được tiếp tục quản lý thửa đất, bà đồng ý thanh toán lại số tiền chênh lệch về giá đất tương ứng mức độ lỗi phần của bà cho gia đình bà L.

*\* Tại văn bản số 09/UBND ngày 07/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Nghĩa Kỳ trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 07 là của hộ ông Nguyễn T3 được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Đỗ Thị L vào năm 2001. Ngày 25/7/2012, bà Đỗ Thị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đặng Thị H và bà Đặng Thị H đã được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Khi thực hiện Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 thì thửa đất số 07 được cân đối và giao cho hộ ông Nguyễn T3 (là chồng bà Đỗ Thị L), lúc này hộ ông Nguyễn T3 gồm 03 nhân khẩu, mỗi khẩu được cân đối 610m<sup>2</sup>/ khẩu, loại đất lúa.

Việc UBND xã Nghĩa Kỳ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H tại thửa đất số 07 tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup>, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa; số chứng thực: 133, quyển sổ 01TP/CC-SCT/HĐGD là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của Luật Đất đai. Việc chứng thực hợp đồng được thực hiện trên cơ sở có sự chứng kiến của hai bên, giao dịch thực tế, việc chuyển nhượng thửa đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và được thực hiện theo mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tư Nghĩa ban hành (có dấu giáp lai). Nội dung hai bên thỏa thuận được ghi trong nội dung của hợp đồng mẫu, trên cơ sở đó, UBND xã Nghĩa Kỳ mới chứng thực hợp đồng. Tại thời điểm lập hợp đồng có con trai bà Đỗ Thị L là ông Nguyễn Thành T chứng kiến, ông T có nhận tiền của bà H và ký vào giấy chuyển nhượng viết tay, kèm theo đơn xác nhận, giấy cam kết của bà Đỗ Thị L về chuyển nhượng thửa đất cho bà Đặng Thị H và đã được UBND xã Nghĩa Kỳ xác nhận.

UBND xã Nghĩa Kỳ nhận thấy việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Ph yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H ngày 25/7/2012 đối với thửa đất số 07 tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup> được UBND xã Nghĩa Kỳ chứng thực số 133, quyển sổ 01TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu là không đúng pháp luật.

*Tại bản trình bày ý kiến ngày 29/7/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị L trình bày:*

Bà thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Ph (là con gái của bà). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Đặng Thị H là không đúng pháp luật vì bà là người cao tuổi, không hiểu biết pháp luật. Bà Đặng Thị H gạ bà để mua đất, bà không thông qua ý kiến của các con nên ký vào

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ký vào giấy nhận tiền bán đất lúa với số tiền 105.000.000 đồng. Đất này là đất giao cho hộ gia đình bà đề sản xuất, các con bà không ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra, một phần đất có quyền lợi của chồng bà là ông Nguyễn T3 (đã chết) nên bản thân bà không được quyền quyết định toàn bộ thửa đất.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Thành T; ông Nguyễn Thanh T2 và bà Nguyễn Thị Quỳnh L2 thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn Linh, bà Võ Thị T1, anh Nguyễn Thanh D và anh Nguyễn Thanh H1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án; không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, giấy báo của Tòa án; không tham gia phiên tòa.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Đinh Văn D1, chị Đinh Thị Kim M, chị Đinh Thị Kim H2, anh Đinh Trung K trình bày:*

Anh D1, chị M, chị H2 và anh K là các con của ông Đinh Văn Đông và bà Đặng Thị H, ông Đông chết năm 2016. Các anh, chị đều thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đặng Thị H, việc bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup> của bà Đỗ Thị L là hoàn toàn hợp pháp. Bà Đỗ Thị L đã giao đất và bà Đặng Thị H đã quản lý sử dụng thửa đất từ khi nhận chuyển nhượng mãi cho đến nay. Năm 2012, bà Đặng Thị H đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H tại thửa đất số 07, tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup> vô hiệu là không đúng pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2021/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi đã tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng Ph về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H đối với thửa đất số 07 tờ bản đồ 16 diện tích 1440m<sup>2</sup>, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi do UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa chứng thực số 133, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 25/7/2012 là vô hiệu; Giải quyết hậu quả của hợp đồng, nguyên đơn trả lại số tiền 105.000.000 đồng cho bà và yêu cầu bà Đặng Thị H thu dọn số đất đã đổ trên thửa đất khoảng (50m<sup>3</sup>).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/3/2021, ông Hồ Ngọc Ph1 đại diện theo ủy quyền cho bà Ph, ông T, ông T2, bà L2 có đơn kháng cáo; ngày 26/4/2021, bà Đỗ Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp Phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph và các ông bà T, T2, L2 ủy quyền cho ông Hồ Ngọc Ph1 kháng cáo làm trong thời hạn luật định là hợp lệ. Đơn kháng cáo quá hạn của bà L được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên hợp lệ.

Từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận một phần khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn (bà Ph) và một phần kháng cáo bà L, các ông bà T, T2, L2 về: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H đối với thửa đất số 07 được UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa chứng thực cùng ngày là vô hiệu 1/3.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H được UBND xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa chứng thực cùng ngày có hiệu lực đối với 2/3 thửa đất 07.

- Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu một phần theo hướng: Các bên hoàn trả cho nhau 1/3 gồm đất và tiền đã nhận. Hiện nay giá trị 1/3 thửa 07 là 100.000.000 đồng. Căn cứ vào lỗi các bên (50/50) để giải quyết thiệt hại do hợp đồng vô hiệu một phần. Giao thửa 07 cho bị đơn bà Đặng Thị H quản lý, sử dụng vì bà H đang là người canh tác, đổ đất cải tạo và đã được cấp GCNQSDĐ.

- Chi phí tố tụng, án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Việc kháng cáo của ông Hồ Ngọc Ph1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph và các ông bà Nguyễn Thành T, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Quỳnh L2 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đúng hạn theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc kháng cáo của bà Đỗ Thị L được thực hiện không đúng hạn nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm xét chấp nhận kháng cáo quá hạn. Do đó, đơn kháng cáo của ông Hồ Ngọc Ph1, bà Đỗ Thị L được Tòa án chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm UBND xã Nghĩa Kỳ, ông Nguyễn Văn Linh, bà Võ Thị T1, anh Nguyễn Thanh D, anh Nguyễn Thanh H1, chị Đinh Thị Kim M, chị Đinh Thị Kim H2, anh Đinh Trung K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Bà Nguyễn Thị Quỳnh L1, ông Nguyễn Thanh T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3

Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H Ph và các ông bà Nguyễn Thành T, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Quỳnh L1, bà Đỗ Thị L thấy rằng:

[2.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H được lập thành văn bản, có chứng thực của UBND xã Nghĩa Kỳ. Do đó, theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng quy định pháp luật.

[2.2] Về nội dung hợp đồng:

[2.2.1] Nguồn gốc thửa đất số 07, tờ bản đồ 16, loại đất lúa, diện tích 1440m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện Tư Nghĩa cấp cho hộ bà Đỗ Thị L ngày 24/12/2001 theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Tại thời điểm cấp đất theo hộ khẩu gia đình có 8 thành viên gồm ông Nguyễn T3 (chủ hộ), bà L, anh T, chị L1, anh T2, bà T1, cháu D và H1.

Theo tài liệu UBND xã Nghĩa Kỳ, UBND huyện Tư Nghĩa cung cấp và tại các biên bản làm việc của Tòa án với hai cơ quan trên xác định: “Ông Nguyễn T3 (chồng bà Đỗ Thị L) là người đứng tên kê khai đất theo nghị định 64/CP. Theo sổ cân đối đất theo Nghị định 64/CP, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đỗ Thị L được cân đối là 3K (3 nhân khẩu) gồm: Ông Nguyễn T3; bà Đỗ Thị L; còn 01 nhân khẩu không xác định được vì không còn hồ sơ lưu trữ và phương án giao đất theo Nghị định 64/CP. Hộ ông Nguyễn T3 được cân đối 3 thửa đất trong đó có thửa 07, định mức cân đối và cấp đất là 610m<sup>2</sup>/01 nhân khẩu; Ông Nguyễn Thanh T2 và ông Nguyễn Ngọc L1 đều đã được UBND xã Nghĩa Kỳ và HTX Nghĩa Kỳ Đông cân đối giao theo Nghị định 64/CP các thửa đất khác (Bút lục 395, 396, 402, 403).” Tòa án đã thu thập tài liệu chứng cứ nhưng gia đình bà L cùng các con, cháu và các cơ quan có liên quan đều không xác định được nhân khẩu còn lại có mặt tại địa phương cùng sản xuất nông nghiệp thời điểm được cân đối đất là ai. Như vậy, thửa đất lúa 07 cấp cho hộ bà L không bao gồm quyền lợi của tất cả các thành viên trong hộ mà đã được Nhà nước cân đối giao theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ gồm 3 nhân khẩu là: Ông T3, bà L và 01 nhân khẩu còn lại không xác định được rõ là ai. Do đó thửa đất thuộc quyền sử dụng của 3 người (ông T3, bà L và 01 người chưa xác định được), mỗi người được quyền sử dụng 1/3 thửa đất tương đương 1/3 giá trị thửa đất.

[2.2.2] Tại *hợp đồng chuyển nhượng đất lúa* viết tay ngày 19/01/2012 có chữ ký của bên bán đất là bà Đỗ Thị L và chứng kiến của anh Nguyễn Thành T con trai bà L, thể hiện nội dung hai mẹ con bà L thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 07 cho bà Đặng Thị H và đã nhận trước số tiền 95.000.000 đồng. Tại *Giấy cam kết chuyển nhượng đất lúa* ngày 24/7/2012 bà L cam kết đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất là 105.000.000 đồng được UBND xã Nghĩa Kỳ xác nhận.



Ngày 25/7/2012 bà L đã thỏa thuận ký vào *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* đồng ý chuyển nhượng thửa đất 07 cho bà Đặng Thị H, hợp đồng được UBND xã Nghĩa Kỳ chứng thực. Thời điểm bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất mặc dù cao tuổi nhưng bà L hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt có đủ năng lực hành vi dân sự, trước khi ký chuyển nhượng đất bà L đã giao bản gốc GCNQSDĐ thửa 07 cho bà H để bà H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất đúng với ý chí của bà L do đó 1/3 phần đất của thửa 07 là phần sở hữu của bà L đã chuyển nhượng là có hiệu lực pháp luật; 1/3 phần đất được cân đối không xác định được cân đối cho nhân khẩu nào trong gia đình bà L nên không thuộc quyền lợi của riêng ai. Tuy nhiên, số tiền bà Đỗ Thị L nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất cho bà H bà L trình bày (bút lục 84): “Số tiền bán đất cho bà H thì bà đã sử dụng vào việc chi tiêu cho gia đình, chi tiền trả nợ cho chồng bà là ông Nguyễn T3 bị đau ốm. Ngoài ra, bà còn cho các con trai là ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Quỳnh L1 mỗi đứa một ít tiền”. Mặc dù sau đó bà L thay đổi lời khai, các con bà L cho rằng bà L không cho tiền các con từ việc chuyển nhượng đất nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà L vẫn khai nhận tiền chuyển nhượng đất bà chi tiêu trong gia đình, lo cho bản thân đau ốm, các con bà đều có gia đình riêng không phụ giúp gì được. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L, gia đình bà H đã trồng lúa, hoa màu, cho người khác thuê trồng cỏ voi trên đất trong khi các con bà L thỉnh thoảng vẫn về thăm mẹ đi ngang qua thửa đất nhưng không phản đối, thắc mắc gì. Như vậy, 1/3 phần đất được cân đối không xác định được cấp cho ai khi bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không bị vô hiệu mà có hiệu lực pháp luật.

Đối với 1/3 phần đất được cân đối cho ông T3 thấy rằng: Ngày 12/9/2009, ông Nguyễn T3 chết không để lại di chúc nên quyền sử dụng 1/3 thửa đất phần của ông T3 trở thành di sản thừa kế nhưng bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng đất không có ý kiến của các đồng thừa kế là 5 người con ông T3 là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích của các con ông T3 nên *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 25/7/2012 vô hiệu một phần (1/3 phần của ông T3) theo quy định tại Điều 135 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù, bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thửa đất, nhưng thời điểm hai bên xác lập Hợp đồng bà L không có quyền định đoạt phần di sản của ông T3 nên không áp dụng BLDS 2015 và án lệ số 04/2016 ngày 06/04/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng đất hợp pháp đối với thửa đất số 07.

Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2012 có hiệu lực một phần (2/3 quyền sử dụng đất) đối với diện tích 960m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 07 và vô hiệu một phần (1/3 quyền sử dụng đất, phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn T3) đối với diện tích 490m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 07 nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Ph và các ông bà T2, T, L1, bà Đỗ Thị L sửa bản án sơ thẩm như nhận định đã nêu.

[2.2.3] Giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu một phần (1/3 quyền sử dụng đất) phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn T3.

[2.2.3.1] Quá trình giải quyết vụ án bà L và bà H đều thừa nhận khi mua bán chuyển nhượng đất hai bên đều có lỗi. Đối với bà L khi chuyển nhượng đất nhận thức được thửa đất 07 đã được Nhà nước cân đối và cấp GCNQSDĐ theo Nghị định 64/CP cho 3 nhân khẩu trong đó có phần sử dụng của ông T3 phải có sự thống nhất, ủy quyền của các con mới được quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nhưng bà L vẫn chuyển nhượng hết thửa đất mà không báo cho bà H biết là không hợp pháp nên lỗi chủ yếu dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bà L. Đối với bà H khi nhận chuyển nhượng đất đã được bà L giao bản gốc GCNQSDĐ nhưng không tìm hiểu để xác định thông tin thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ gồm quyền lợi của những người nào, không yêu cầu các thành viên của gia đình bà L ký vào hợp đồng là thiếu sót nên có một phần lỗi thuộc về bà H. Vì vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần được xác định như sau: Bà L tỷ lệ 60%; bà H tỷ lệ 40%.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H và các đương sự trong vụ án không yêu cầu thẩm định lại giá trị thửa đất mà vẫn thống nhất giá trị thửa đất 07, tờ bản đồ số 16, xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi tại thời điểm hiện nay là 300.000.000 đồng (bút lục 155, 168). Xét thỏa thuận của các đương sự về giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử cao hơn so với quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 5 năm (2020 – 2024) tại Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 06 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi nên Hội đồng xét xử căn cứ kết quả thỏa thuận giá của các đương sự để làm cơ sở về giá khi giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2.2.3.2] Giá trị thửa đất 07 ghi trên hợp đồng chuyển nhượng đất là 12.500.000 đồng nhưng giá trị thực tế thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là 105.000.000 đồng. Giá trị thửa đất tại thời điểm xét xử các bên đương sự thỏa thuận là 300.000.000 đồng, tương ứng đơn giá 208.300 đồng/m<sup>2</sup>. Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu một phần (1/3 quyền sử dụng đất phần của ông Nguyễn T3) tương ứng là 480m<sup>2</sup> đất, (1.440m<sup>2</sup> : 3). Giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm xét xử đối với 1/3 quyền sử dụng đất vô hiệu thuộc một phần thửa đất 07 là: (1/3 x 300.000.000 đồng - 1/3 x 105.000.000 đồng = 65.000.000 đồng. Bà L phải chịu 60% lỗi là 39.000.000 đồng, (65.000.000 đồng x 60%); bà H phải chịu 40% lỗi là 26.000.000 đồng, (65.000.000 đồng x 40%).

[2.2.3.3] Theo quy định tại Điều 137 của BLDS năm 2005 (Điều 131 BLDS năm 2015), khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Theo quy định trên bà H phải trả cho gia đình bà L và 5 người con phần diện tích đất 480m<sup>2</sup> (1/3 quyền sử dụng đất thửa 07) không có hiệu lực pháp luật, 2/3 phần diện tích còn lại là 960m<sup>2</sup> của thửa đất đã chuyển nhượng có hiệu lực.

Tuy nhiên, sau khi bà Đặng Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất 07 từ bà L ngày 25/07/2012, bà L đã giao GCNQSDĐ bản chính để bà H làm thủ tục sang tên và cam kết giao toàn bộ thửa đất cho bà H quản lý, sử dụng. Sau đó, bà H đã được phòng tài nguyên và môi trường huyện Tư Nghĩa xác nhận chỉnh lý biên

động sang tên cho bà Đặng Thị H. Ngày 13/08/2012 bà H được UBND huyện Tư Nghĩa cấp GCNQSDĐ số phát hành BG 983916, số vào sổ H02080 (bút lục 194, 203). Bà H đã quản lý, sử dụng thửa đất 07 để canh tác trồng lúa từ năm 2012 đến năm 2018 khi Nhà nước mở đường đi ngang qua thửa đất không có nước tưới nên gia đình bà H cải tạo, đổ đất nâng cao để trồng hoa màu thì bà L mới ngăn cản, tranh chấp nhưng gia đình bà H vẫn là người đang trực tiếp canh tác quản lý, sử dụng thửa đất này cho đến nay. Mặt khác, thửa đất nông nghiệp gia đình bà L không có nhu cầu sử dụng, các con bà L cũng không khiếu nại gì, đến năm 2018 bà L mới phát sinh tranh chấp với bà H. Như vậy, việc sử dụng và canh tác thửa đất của gia đình bà H xuyên suốt từ năm 2012 đến nay và đã được cấp GCNQSDĐ, để đảm bảo việc sử dụng đất ổn định nên tiếp tục giao toàn bộ thửa đất 07 cho bà H được quản lý, sử dụng mà không buộc bà H phải giao trả lại 1/3 diện tích thửa đất 07 cho gia đình bà L. Buộc bà L và bà H phải bồi thường thiệt hại 1/3 giá trị chênh lệch về đất cho gia đình bà L số tiền là 100.000.000 đồng, trong đó (bà L phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại 1/3 giá trị chuyển nhượng thửa đất ban đầu là 35.000.000 đồng mà bà H đã giao cho bà L nhận và bồi thường thiệt hại do phần lỗi của bà L dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần là 39.000.000 đồng, tổng cộng là 74.000.000 đồng cho bà L và 5 người con của bà L và ông T3; bà H phải bồi thường thiệt hại do phần lỗi bà H dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần là 26.000.000 đồng cho bà L và 5 người con của bà L và ông T3).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H Ph, bà L, anh T trình bày số tiền chênh lệch giá đất nếu hợp đồng vô hiệu toàn bộ hoặc một phần mà phải giao đất cho bà H tiếp tục quản lý thì phần tiền bà L đã nhận và phải bồi thường trong đó gồm quyền lợi của bà L và 5 người con nguyên đơn không yêu cầu chia, không yêu cầu bà L hoàn trả lại trong vụ án này mà để gia đình bà L và các con tự giải quyết với nhau nên HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận trên; riêng giá trị chênh lệch về đất phần lỗi của bà H thì bà L và các con đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó, HĐXX chỉ buộc bà H chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, thanh toán lại cho gia đình bà L gồm: bà L và 5 người con (L1, Ph, T2, T, L1 ) số tiền là 26.000.000 đồng.

Trường hợp gia đình bà L có tranh chấp về chia tài sản chung, chia thừa kế giá trị 1/3 thửa đất 07 phần của ông Nguyễn T3 thì giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án là 2.000.000 đồng, do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần (1/3), còn lại 2/3 quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật. Vì vậy nguyên đơn bà Ph phải chịu chi phí tố tụng 2/3 là 1.333.333 đồng làm tròn thành 1.334.000 đồng, (2.000.000 đồng x 2/3); bà H phải chịu 1/3 chi phí tố tụng là 666.666 đồng làm tròn thành 667.000 đồng, (2.000.000 đồng x 1/3). Quá trình giải quyết, nguyên đơn đã nộp nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 667.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên cần sửa lại nội dung quyết định về án phí tại bản án sơ thẩm cho phù hợp, cụ thể:

+ Bà Đặng Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và phải chịu 1.300.000 đồng, (5% x 26.000.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền bồi thường thiệt hại cho gia đình bà L, tổng cộng 1.600.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hồng Ph, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Quỳnh L1 (do ông Hồ Ngọc Ph1 đại diện kháng cáo) và bà Đỗ Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2, 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Căn cứ Điều 135, 137, Điều 146, Điều 216, khoản 1 Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005;*

*Căn cứ khoản 4 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.*

### **Tuyên xử:**

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng Ph.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H đối với thửa đất 07, tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa chứng thực ngày 25/7/2012, số vào sổ: 133, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu một phần đối với 1/3 quyền sử dụng đất, phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn T3 có diện tích 480m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 07.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị L với bà Đặng Thị H đối với thửa đất 07, tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi được Ủy ban nhân dân xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa chứng thực ngày 25/7/2012, số vào sổ: 133, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD có hiệu lực một phần đối với 2/3 quyền sử dụng đất có diện tích 960m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 07.

3. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Bà Đặng Thị H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 07, tờ bản đồ 16, diện tích 1440m<sup>2</sup> tại xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện Tư Nghĩa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị H ngày 13/08/2012.

- Buộc bà Đặng Thị H phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà Đỗ Thị L gồm (bà L và 5 người con là Nguyễn Ngọc L1, Nguyễn Thị Hồng Ph, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thành T, Nguyễn Thị Quỳnh L1) số tiền 26.000.000 đồng (*Hai mươi sáu triệu đồng*). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, gia đình bà L không yêu cầu phân chia số tiền trên để gia đình tự giải quyết.

- Ghi nhận sự tự nguyện của gia đình bà Đỗ Thị L không yêu cầu bà L phải chịu trách nhiệm trả số tiền 74.000.000 đồng, trong đó (1/3 tiền chuyển nhượng đất ban đầu là 35.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 39.000.000 đồng cho gia đình bà L gồm (bà L và 5 người con bà L và ông T3) để gia đình tự giải quyết.

- Trường hợp gia đình bà Đỗ Thị L có tranh chấp về chia tài sản chung, chia thừa kế giá trị 1/3 quyền sử dụng thửa đất 07 phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn T3 thì giải quyết bằng vụ án khác.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng Ph phải chịu chi phí tố tụng là 1.334.000 đồng; bà Đặng Thị H phải chịu 667.000 đồng chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị Hồng Ph đã nộp và chi xong nên bà Đặng Thị H phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph 667.000 đồng.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Đặng Thị H phải chịu 1.600.000 đồng (*Một triệu sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph số tiền 612.500đ (*Sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng*) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0005550 ngày 09/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Hồng Ph, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Quỳnh L1 (do ông Hồ Ngọc Ph1 đại diện kháng cáo) và bà Đỗ Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

+ Hoàn trả lại 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Hồ Ngọc Ph1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0005734 ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi cho bà Nguyễn Thị Hồng Ph, ông Nguyễn Thanh T2, ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Quỳnh L1.

+ Bà Đỗ Thị L là người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xét.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND huyện Tư Nghĩa;
- Chi cục THADS huyện Tư Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Hoàng Thị Mai Hạnh**